

MUISTIO

**PARKANON KAUPUNKI
KOSKIRANNAN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS**

VIRANOMAISNEUVOTTELU (MRL § 66)

Aika 17.5.2024, klo 09.00–9.57**Paikka** Teams-neuvottelu**Läsnä**

Erkki Salomäki	Parkanon kaupunki
Maija-Liisa Ala-Salomäki	Parkanon kaupunki
Kari Santikko	Parkanon kaupunki
Raisa Karinsalo-Manninen	Parkanon kaupunki
Miia Hinnerichsen	Pirkanmaan maakuntamuseo
Aino Hautala	Pirkanmaan ELY-keskus
Mira Niemelä	Pirkanmaan ELY-keskus
Pauliina Pelkonen	Pirkanmaan ELY-keskus
Pasi Lappalainen	Nosto Consulting Oy
Päivi Leppänen	Nosto Consulting Oy (siht.)

1. Neuvottelun avaus ja järjestäytyminen

Esittäytyttiin.

Sovittiin, että Pauliina Pelkonen Pirkanmaan ELY-keskuksesta toimii puheenjohtajana ja Päivi Leppänen Nosto Consulting Oy:stä laatii muistion

2. Kaavaluonnoksesta saadun palautteen käsittely**Kaavaluonnoksesta saaduissa lausunnoissa esiin tulleita pääkoh-
tia:**

- Luontoselvityksen täydennystarve → tällä hetkellä on käynnissä liito-oravaselvityksen täydennys
- Viheryhteydet
- Maakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema
- Rakennuskohtaiset mahdolliset suojelumerkinnot → etenkin vanhan sahan alueen rakennukset
- Kaavassa osoitettu rakennusoikeuden määrä → lausuntojen perusteella koettu, että osoitettu rakennusoikeus on liian runsas

- todettiin, että toisaalta voimassa oleva asemakaava ja kaavan laadintahetkellä voimassa ollut rakennusjärjestys mahdollistavat esimerkiksi sahan alueelle rakentamisen tehokkuudeksi 0.6
- Mahdollinen maa-ainesten pilaantuneisuus
 - kaava-alueella on tehty aikaisempia selvityksiä ja joitakin kunnostustoimenpiteitä

Kommentit:Parkanon kaupunki

- Todettiin, että alueen maanomistajille on pidetty viime vuoden puolella tilaisuus, jossa kaava-alueen kaikki maanomistajat olivat mukana → maanomistajat olivat myönteisiä siitä, että heitä kuultiin varhaisessa vaiheessa
- Käenmäentiellä on tehty tietoimitus vuonna 2023 → tie muutetaan asemakaavalla katualueeksi ja lohkomistoimituksen jälkeen merkitään kaduksi kiinteistörekisteriin
- Huomautettiin, että sahan alueen maanomistaja on ollut huolestunut asemakaavan muutoksessa alueelle osoitetusta AP/s-merkinnästä
 - maanomistajan mukaan suurin rakennus (aikaisempi sahan tuotanto- ja varastorakennus) ei ole hyvässä kunnossa ja rakennusta on tuettu eri puolilta, sillä katto on vaarassa romahtaa
 - maanomistaja on pyytänyt välittämään tiedon, että vastustaa asemakaavan muutoksessa osoitettu AP/s-merkintää
- Todettiin, että asemakaavan muutostyöhön on lähdetty maanomistajia kuulemalla. Tavoitteena on saada korvattua alueella nykyisin olemassa oleva vanha rakennuskaava ajantasaisella ja päivitetyllä asemakaavalla

Pirkanmaan Museo

- Todettiin, että Viinikanojan ranta-alue kuuluu osaksi Viinikanojan arvokasta kulttuurimaisemaa → vanha sahan alue on merkittävä arvokohde
 - kulttuuriympäristön ja maiseman arvokohteet on osoitettu maakuntakaavassa ja osayleiskaavassa
 - kaava-alueelta on laadittu rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, jossa arvokohteet on tunnistettu
 - Pirkanmaan museo on arvioinut, että sahan alue sekä lisäksi yksi pihapiiri Käenmäentien varrella tulisi asemakaavassa suojeltaviksi → kokouksessa esiin tullut tieto sahan alueen rakennusten huonosta kunnosta johtaa siihen, että kohteiden arvotusta tulee vielä harkita
- Ohjeistettiin, että kiinteistönomistajan tulee toimittaa erillinen rakennusten kuntotutkimus, jossa esimerkiksi selitetään, että rakennukset

ovat heikossa kunnossa ja rakennusten ylläpitäminen/korjaus on kiinteistönomistajalle liian työlästä

- sahan alueen rakennusten verrattain huono kunto on tullut museolle yllätyksenä, sillä alueella on vielä vähän aikaa sitten toiminut esimerkiksi automuseo
- todettiin, että maanomistaja ei välttämättä ole myöskään tietoinen saatavilla olevista kunnostusavustuksista
- Ehdotettiin, että museolta voisi rakennustutkija ja perinnerakennustutkija tehdä sahan alueelle maastokäynnin, jossa paikalla olisivat myös maanomistaja sekä kaupungin edustaja ja mahdollisesti kaavan laatija sekä rakennustarkastaja
- Tähdennettiin, että museon tarkoitus ei ole museoida rakennusta, vaan arvioida rakennusten kunnostettavuutta ja kuntoa
- Todettiin lopuksi, että kaava-alueelta on laadittu arkeologinen inventointi, jonka mukainen kohde on kaavaluonnoksessa asianmukaisesti huomioitu

Pirkanmaan ELY-keskus:

- Todettiin, että on hyvä, että kaupunki päivittää alueen asemakaavoi- tusta → 0.6 rakentamistehokkuus kertoo asemakaavan (rakennuskaavan) vanhentuneisuudesta
- Todettiin, että kaava-alueen rakennusoikeuksia tulee tutkia tarkem- min. Esimerkiksi sahan alueelle osoitettu rakennusoikeus voi osoittau- tua suureksi, mikäli alue suojellaan.
 - kaavaselostukseen on avattava tarkemmin ja täsmällisemmin alueella nykyisin käytetyn rakennusoikeuden määrä suhteessa asemakaavan muutoksessa osoitettuun rakennusoikeuteen, jotta tiedetään, kuinka paljon uudisrakentamista kaavassa osoitettu kokonaisrakennusoikeus alueelle mahdollistaa
 - tehokkuusluvut saattavat houkutella maanomistajia esimer- kiksi lohkomaan tontteja → kaavaselostuksessa tulisi huomi- oida, mitä kasvava rakennusoikeus mahdollistaa ja arvioitava kokonaisrakennusoikeuden määrää uudestaan
 - pohdittiin, voisiko tonteilla kokonaisrakennusoikeuden osoittaa muulla tavalla, kuin tehokkuusluvuilla
 - kaavan laatija totesi, että rakennusoikeuden ilmaisuta- valla ei ole rakennusoikeuden määrän kannalta erityistä merkitystä, sillä lopputulos on sama
 - ELY-keskus totesi, että tehokkuuslukua käyttämällä syntyy suuria eroavuuksia rakennusoikeudessa raken- nuspaikkojen välille, ja että asiaa on tarpeen tutkia tar- kemmin
 - lisättiin, että rakentamisen ja varsinkin uudisrakentamisen si- joittumisesta ympäristöön olisi kaivattu havainnekuvia

- Keskusteltiin sahan alueelle kaavaluonnoksessa osoitetusta AP/s-merkinnästä
 - pohdittiin, että estääkö AP-merkintä esim. rakennuksissa museotoiminnan
 - pohdittiin, pitäisikö alueidenkäyttömerkintää vielä harkita ja mahdollistaa alueella jokin muukin toiminta asumisen lisäksi → sahan alueella on muitakin rakennuksia asumiskäyttöön tarkoitettujen rakennusten lisäksi
- Todettiin, että voimassa olevan yleiskaavan mukainen ulkoilureitti olisi hyvä osoittaa myös asemakaavan muutoksessa
- Tähdennettiin, että sahan alueella olisi tärkeä varmistaa, että alueella ei enää ole pilaantuneita maa-alueita, maaperän puhtaus on turvallaisella tasolla asuintoimintojen osoittamiseksi
 - lisättiin, että eri toiminnoille, kuten asumiselle ja teollisuustoiminnalla, on olemassa eri puhtausvaatimukset → sahan alue tulisi näiltä osin tarkastaa
- Keskusteltiin kaava-alueen luontoarvoihin liittyvistä seikoista ja todettiin, että liito-oravan osalta laaditut selvitykset ovat riittäviä
 - ranta-alueella ja alueelta laaditussa luontoselvityksessä mainitun noron luonnontilaisuus ja mahdollinen vesilain mukaisuus tulee selvittää → jos noro ei ole luonnontilainen eikä todeta vesilain mukaiseksi kohteeksi, on kaavaluonnoksen mukainen pisterasterimerkintä riittävä
 - pohdittiin viheryhteyksiin liittyen, että voisiko puustoisena säilytettävää aluetta leventää ja vastaako kaavaluonnoksessa puustoisena säilytettäväksi alueeksi osoitettu alue alueella olemassa olevaa puustoaluetta

Keskustelua:

- Käenmäentien alkuun on jo toteutettu kevyen liikenteen yhteys (ei näy pohjakartalla)
- Puustoisena säilytettävää aluetta osoittavaa pisterasterimerkintää tarkistetaan
- Todettiin, että kaavaluonnoksen liitteenä olevassa asemakaavan seurantalomakkeessa on rakennusoikeuden määrään liittyen virheellisyksiä → seurantalomaketta ja vaikutusten arviointia täydennetään kaavaehdotusvaiheessa
- Painotettiin, että kaavaselostukseen on kirjattava erittely siitä, kuinka paljon rakennusoikeutta on nyt käytetty ja kuinka paljon kaavamuuos mahdollistaa uudisrakentamista
- Tuotiin esille kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsevan vanhan Haapamäki-Pori-ratalinjan siltarakenteen suojelu ja tiedusteltiin, voisiko siltarakenteen suojella asemakaavan muutoksessa → lisättiin, että asiaa pitää tiedustella sillan omistajalta eli valtiolta (Väylävirasto)

- PIMA-puhdistus on tarkistettava, että puhdistus on suoritettu asumiselle eikä esim. teollisuudelle
 - myös sahan alueen rakennukset on tarkistettava, ettei ole terveydelle vaarallisia aineita, ja että alueella on mahdollisuus terveelliseen asumiseen

3. Jatkotoimenpiteet

- Järjestetään maastokatselmus sahan alueen rakennusten kunnan tarkistamiseksi
- Kaavaehdotus nähtäville ja lausunnoille kesäkauden jälkeen (tavoite)
→ kaavaluonnosvaiheen lausunnoista laadittava vastine laaditaan tässä neuvottelussa esiin tulleiden asioiden pohjalta

4. Muut esille tulevat asiat

Ei muita asioita.

5. Kokouksen päättäminen

Päätettiin kokous 9.57

Päivi Leppänen

JAKELU

läsnäolijat